casazero

bollettino bolognese di controinformazione promosso dall'unione inquilini

2^x

Supplemento al n.8 di:
Alternativa Socialista. Sped.in abb.post. Gr.3. Aut.Trib. di Bologna n.4III dell'I/I/1971. Direttore responsabile Daniele Protti. Anno VII. n. 8 Mensile.Novembre 1977.Pubbl.inf.70%. Red.Via Malvasia 4.Bologna.Stamp.inpropr.

sommario

da zero?

Non partiamo da zero, contrariamente a quanto vogliono farci credere e a quanto noi stessi a volte ci abbandoniamo a credere. Bologna non è diversa dal resto del mondo; gli avvenimenti di marzo si sono fatti carico anche di questa verità. Ciò che è stato difficile, che è difficile, è lavorare con metodo, evitare di credere che qui è tutto più semplice o tutto più complicato, e per le stesse ragioni; costruire ipotesi di lavoro e verificarle, non ripetere esperienze ed errori ciclici, costruire una memoria del movimento per il diritto alla casa, una sua pazienza cosciente.

Un primo compito è perciò quello di raccogliere ciò che è stato fatto, sistemarlo, confrontarlo e salirci sopra, per vedere un po' più lontano. Per questo abbiamo chiamato il bollettino CASAZERO, oltre che per necessità "editoriali": vogliamo che CASAUNO sia la verifica di CASAZERO, e CASADUE lo sia di CASAUNO.

In questi anni ci siamo occupati del problema della casa ed abbiamo fatto esperienze diverse: chi da "teorico", chi da "burocrate", chi da sindacalista, chi da inquilino. Molti di noi hanno tentato un'aggregazione ed un'attività sulla base di queste specificità. L'incomunicabilità reciproca di queste esperienze è la principale delle nostre carenze: gli studi sono rimasti nei cassetti, le organizzazioni si sono isterilite, le lotte sono nate e si sono spente senza capacità di generalizzazione e di confronto. Più di una volta la sinistra rivoluzionaria ha costruito ed ha distrutto il proprio patrimonio di quadri politici e sindacali sul problema della casa.

Eppure tutto ciò è stato, e non è stato poco. Noi pensiamo, ma soprattutto vogliamo, che questo bollettino contribuisca ad un'inversione di tendenza.

Non ci illudiamo che basti metterci insieme per far questo. A chi ci criticherà di eclettismo anticipiamo che ne siamo coscienti e, tutto sommato, contenti. Non crediamo che i proletari e gli studenti che occupano case acquisteranno una visione più completa dei problemi edilizi semplicemente perchè in questo bollettino troveranno l'articolo di documentazione vicino alla cronaca delle loro lotte nè, viceversa, che dalla commistione di stili e contenuti gli "specialisti" riceveranno un determinante contributo a sbarzzarsi della loro "sufficienza". Ci vorrà ben altro per costruire un'identità, un punto di riferimento concreto di trasformazione in questo campo come negli altri.

Ci accontentiamo perciò di mettere a disposizione dei compagni semplicemente ciò che c'è, chè ciò che ci vorrebbe non è impresa di poco tempo nè di pochi. Rifiutiamo però di credere che dimenticare quello che abbiamo sperimentato, evitare di confrontarsi su quello che c'è sia un buon mezzo per muoversi verso ciò che non c'è ancora. A meno che non si creda davvero nelle intuizioni geniali dei singoli o nelle sublimazioni collettive di un momento.

Il bollettino avrà quattro rubriche fisse.

"Il punto" vuole essere una rubrica di informazione, di cronaca nazionale e locale del settore sotto forma di flash ed anche di articoli di commento e sintesi. Con questa rubrica i compagni"burocrati" si impegnano a raccontare ciò che imparano nei corridoi e a passare dal pettegolezzo alla informazione.

"Le lotte" è invece il punto di incontro delle esperienze pratiche, raccontate da chi le ha fatte e le fa. L'occhio sarà naturalmente puntato verso Bologna, ma cercheremo di imparare anche da chi ha fatto molto più di noi, evitando di evocare facili paralleli ed "importazioni" sconsiderate.

"Le schede" saranno invece lo sfogo dei nostri "teorici", che avranno finalmente l'occasione di dimostrare se i loro studi hanno una qualche utilità per il movimento. Viceversa li avremo aiutati a liberare definitivamente i loro cassetti. E' nostra intenzione compilare schede di tipo diverso: da un'indagine sullo sfitto ad una sintesi globale dell'edilizia esistente a Bologna, dalla biografia degli operatori locali (immobiliari, piccoli proprietari, enti pubblici e morali, organismi sindacali, imprese, ecc.) a quella di un singolo edificio dalla storia particolarmente significativa, dal ritratto del più noto speculatore locale all'esposizione del suo "affare" più vantaggioso.

Alla rubrica "l'assistenza" si dedicheranno i compagni sindacalisti, cercando di esporre i casi più classici di vertenza con i padroni di casa e i metodi, legali e non, per reintegrare al massimo i nostri salari e stipendi

Aggiungiamo che il bollettino sarà ovviamente aperto ad ogni collaborazione e si porrà al servizio del movimento per quello che potrà contare.

equo canone: il mercato delle vacche

La ridicolizzazione del parlamento a cui assistiamo, è stato detto più volte, è uno degli effetti più letali del l'ammucchiata a sei. Non abbiamo bisogno di prove, ormai lo sanno tutti: le decisioni si prendono nelle commissioni (interpartitiche, interministeriali, ristrette, allargate, scientifiche, tecniche, politiche,..) e il parlamento bene dice ad aula quasi vuota. Ma la questione non e di dignità; non pochi di coloro che siedono nelle massime assisi non ne hanno più molta da difendere. La ridicolizzazione del parlamento è questione di democrazia reale.

Le vicende dell'equo canone sono emblematiche in questo senso: non solo le sorti di sette milioni di famiglie è affidata ai dodici della commissione ristretta (due per ogni partito; con che criterio poi?), ma l'impegno principale di questi dodici personaggi pare essere quello di non far capire assolutamente nulla su quanto stanno decidendo per noi. I resoconti delle riunioni, riportati da una stampa a dir poco disorientata, sembrano radiocronache di una giornata alla Sala Borsa di Milano, dove tutto è chiaro tranne la materia del contendere ed il codice usato per la contesa: in pratica sono tutti indaffarati a dare i numeri in un sofisticato mercato del bestiame. Così è la stessa stampa a dare i numeri, togliendoci un'altra fetta di democrazia: l'informazione.

Vediamo di capirci qualche cosa, per quel poco che ci è dato sapere.

Inutile ricordare che tutti i galantuomini DC succedutisi alla guida del governo da almeno vent'anni hanno posto in testa ai loro programmi la soluzione del problema di "una nuova e più equa disciplina dei fitti".

Di inadempienza in inadempienza, giunti alla ennesima proroga del blocco dei fitti, e trovatosi a condividere le responsabilità di governo con altri galantuomini,Andreotti dichiara, nella ormai famosa seduta delle astensioni o de la non sfiducia, che il problema sarebbe stato risolto in un anno (anno regolarmente scaduto nell'agosto 77).

Nel frattempo venivano depositate alla Camera una decina di proposte di legge. Le più importanti: quella del governo, quella della DC, quella del PCI, quella del PSI, quella del sindacato e quella del SUNIA.

Una prima questione: fin dall'inizio apparve a tutti chiaro che, mentre le differenze in campo padronale (proposta governo, DC e indicazioni ANCE) erano più che altro sfumature tattiche (il governo voleva aumenti in percentuale graduati nel tempo a seconda dell'"anzianità" del blocco, la DC e l'ANCE prospettavano un'immediato "prelevamento" basato sul 5% del valore di mercato dell'immobile), le divisioni interne della sinistra, o meglio il mancato coordinamento delle sue proposte, metteva in luce l'impreparazione dello schieramento che avrebbe dovuto fare riferimento all'inquilinato.

Ma non solo debolezza tattica: da tutte le proposte della sinistra era rilevabile qualcosa di ben più grave: un cedimento strategico di fondo. In queste proposte era infatti sparito ogni riferimento alla relazione affitto/reddito degli inquilini che, come è noto, è la chiave della

soluzione reale, oltre che giusta, del problema (per un esauriente esposizione di questa tesi, leggi "Città Classe", n.13/14, l'articolo di Bernardo Secchi). Veniva così accettato il terreno di scontro del nemico: si accettava che il fitto fosse valutato in relazione al valore dell'immobile.

Compiuto questo passo, e messa la teoria marxista della rendita nel dimenticatoio, il fatto che i diversi spezzoni della sinistra tradizionale facessero a gara nel ricercare la soluzione più brillante per il rapporto tra fitto e valore dell'immobile (il PCI lo trovava nel reddito catastale rivalutato, il PSI nel rapporto con la dichiarazione dei redditi, il sindacato nel valore convenzionale dell'alloggio dell'edilizia pubblica e il SUNIA facendo un minestrone di tutto un po') dimostrava una sola cosa: la miseria tattica con la quale si affrontava la battaglia.

Puntuale il padronato a capire l'antifona: da questo momento in poi esso si sarebbe mosso articolando su più piani la propria azione (ora come governo, ora come DC, ora come ANCE o Confedilizia) e dividendo l'avversario, privilegiando in un primo tempo il rapporto con il sindacato, in un secondo momento buttandolo a mare e facendo linguainbocca con il PCI.

I fatti sono questi: tutto il mese di ottobre '76 i giornali impazzano sulle più disparate ipotesi di bozza di legge. Il 16 novembre '76 colpo di scena: il "SOLE 24 ORE" (leggi ANCE e Confedilizia) pubblica di straforo (chi glie lo avrà soffiato?) il progetto governativo, che accetta i criteri dei sindacati ma nel contempo introduce parametri di calcolo dei fitti ben lontani dalla loro originaria proposta. In un mese di estenuanti riunioni sindacato/governo, si arriva così (23 dicembre '76) ad una prima mediazione.Il resto della sinistra sta a guardare, un po'imbronciata per non essere stata promossa.

Su questo testo di legge, schifosissimo, è stato detto quasi tutto. Anzi, per la prima volta in Italia,abbiamo una seria quantificazione degli effetti indotti da una legge prima che questa venga votata dal parlamento (Si tratta degli studi compiuti dal CENSIS e dal CRESME, sui quali riferiamo nelle "schede").

Il fatto è che non ci è ancora dato sapere di che morte dobbiamo morire. Il padronato, accortosi di avere di fronte un'armata Brancaleone allo sbando, alza il tiro: i primi di luglio la DC cambia partner nella danza, scarica il sindacato e sancisce gli "storici accordi di luglio". Tanto storici che sette giorni dopo, in commissione senato, con i voti dei missini, prende la legge e la rivolta come un guanto.

Risultato: obiettivo delle sinistre diventa quello di mediare tra il vecchio testo (ottenuto da una pessima mediazione tra governo e sindacato) e le nuove proposte, spaventose della DC (puoi vedere quanto spaventose leggendo,in altra parte del bollettino -"le schede"- i risultati delle indagini CRESME e CENSIS). Su questa mediazione sarà il sindacato a fare le bizze (a tentare la mediazione della mediazione...) in un gioco delle parti da tragicommedia.

Su questa base si è andati alla stretta finale, al mercato delle vacche di palazzo madama. Il 2 novembre si raggiunge un primo accordo sul monte complessivo dei fitti; in pratica si decide che la somma da trasferire dalle tasche dei lavoratori a quelle dei padroni non dovrà superare, bontà loro, i 1.200 miliardi. A deciderlo, vista la delicatezza della questione, sono addirittura i vicesegretari dei partiti: tra gli altri dotati di particolare lucidità Galloni e Chiaromonte. Il 10 nuova riunione e nuovo accordo: il tasso di rendimento, dopo oscillazioni sensibili, (sempre verso l'alto, si intende), si stabilizza sul 3,85%. E infine la trovata migliore: visto che più di tanto con il sindacato non è stato possibile ballare e la scala mobile (per ora) più di tanto non si tocca, ci si mette d'accordo su di un particolare "elemento di socialismo", la scala mobile della rendita, altrimenti detta "indicizzazione". In parole semplici, gli inquilini dovranno pur riconoscere che il costo della vita aumenta anche per i padroni di casa, e ne terranno conto regalando loro alcune altre centinaia di miliardi.

Glieli devono dare subito? Glieli dovranno dare tra qualche tempo? Ecco il punto qualificante sul quale pare arenarsi il walzer, con minacce democristiane di cadute di governo, elezioni anticipate, terremoti e inondazioni.

La spuntano le sinistre nella riunione del 1° dicembre (che vittoria!! la rapina non sarà tutta in un colpo: ci ra pineranno a rate, in cinque anni, mentre per l'indicizzazione -che però sarà annuale e non più biennale- i padroni, poveracci, dovranno attendere due anni). Ma la spuntano in cambio di che? Semplice: di tutto il resto. La DC ha partita vinta su quasi tutto: ambito del contratto (che non si applicherà ad uffici, seconde case, negozi, alberghi), durata del contratto (che sarà di 4 anni), commissioni comunali (abolite), alloggi vuoti (i proprietari dei quali non saranno puniti da alcuna norma), nuove costruzioni (per le quali il costo convenzionale base è saltato), fondo sociale (che è previsto per l'1-2% delle famiglie).

E, dicevamo, non è finita. Il nuovo testo di legge (non si riesce ad averlo; ma esiste? o si andrà in aula solo con emendamenti di commissione?) dovrebbe appunto andare in aula senato lunedì 5 dicembre: si è sempre in tempo a peggiorarlo.

Anche per questo i 200.000 dell'altro giorno a Roma non sembravano così teneri con i sei, con i loro walzer e con i ballerini del palazzo. Cercheremo di interpretare il loro stato d'animo, che è anche il nostro, con la più puntuale, organizzata e generalizzata disobbedienza a questa nuova legge capestro.

università: 22 miliardi per chi?

A Bologna da qualche tempo PCI e PSI non si amano più. Diciamo subito che la cosa non ci fa proprio nessun piacere, dato che riteniamo funzionale al nemico di classe ogni divisione all'interno della sinistra; prova ne sia lo spazio che il Carlino dedica a queste controversie.

Fatta questa doverosa premessa, dobbiamo però dire che, almeno, certe polemiche servono a mettere le carte in tavola e permettono di vedereci chiaro. In generale sono utili per vedere chi, dopo grosse affermazioni di principio, cala rovinosamente le braghe di fronte al primo accenno di insofferenza della DC; in particolare ci aiuta a vedere chi cerca di farsi portavoce di un blocco di forze sociali cittadine composto di moderati e di garantiti (con in tasca tessere anche di sinistra), che vogliono l'ordine, che vogliono levarsi dai piedi chi di questo ordine si fa perturbatore (prostitute, artisti, drogati, omosessuali, meridionali, femministe, ladri, sequestratori, intellettuali pro-Radio Alice, ma soprattutto studenti).

In effetti l'università è uno dei punti nodali di scontro tra i due partiti e quando si parla di scontro si può stare tranquilli che ci sono di mezzo i soldi: nella fattispecie si tratta di "22 miliardi 22" per l'università.

Il PSI punta ad utilizzarne il 50% per alloggi e servizi agli studenti, per il PCI ne bastano meno di 3 miliardi: il resto dovrebbe essere utilizzato per migliorare le strutture universitarie. Traduciamo: 10 miliardi 300/400 posti letto per studenti (oppure, in entrambi i casi, qualche posto letto in meno e qualche mensa o servizio in più)

Come mai questa differenza? Il PCI spiega che, migliorando le strutture, si concorre a qualificare didattica e ricerca. Come se ci fosse qualcuno ancora disposto a credere che migliorando l'offerta di forza-lavoro il mercato assorbirebbe più laureati. In realtà ci sembra piuttosto che, rinunciando ad allargare le possibilità di residenza a basso prezzo per i fuori-sede meno abbienti, si taglino le gambe all'università di massa. Giammai! replica il PCI tramite l'assessore di turno: il problema è DECONGESTIONARE Bologna, sede di un'università sovraffollata. E giù una sfilza di dati su non si sa quanti ferraresi megalomeni che, pur avendo una facoltà di legge meravigliosa sottocasa, vengono a laurearsi a Bologna intasando aule, mense e pied à-terre.

Purtroppo il punto è un altro: la carenza di posti letto nei collegi e mini alloggi a Bologna è spaventosa: 800 camere per un'università di 40.000 fuori-sede, i costi per un letto in casa privata che raggiungono cifre vergognose (70/80.000 lire a letto in camere pluriletto di alloggi topaia. Così gli studenti iscritti a Bologna hanno rinunciato alle frequenze e vengono in città solo per fare gli esami. Le lezioni, grazie anche al menefreghismo e all'imbecillità dei baroni, sono semideserte; gli studenti sanno che, se non appartengono o non riescono a dimostrare di appartenere a famiglie con un reddito di fame (meno di 1.800.000 lire l'anno), di posti alloggio non se ne parla

e non presentano neppure la domanda all'Opera Universitaria (anche perchè le famiglie che hanno effettivamente un reddito di fame è difficile che possano far arrivare il figlio all'università.

In questo quadro il PCI deve riconoscere, per bocca dei suoi assessori, che nella situazione attuale (senza prevedere crescite, per carità) ci sarebbe bisogno, come minimo, di altri 3/4.000 posti alloggio, se non altro per evitare che le domande di alloggio degli studenti facciano aumentare gli affitti per le famiglie (una vera tragedia con l'applicazione della futura legge per l'"equo canone" perchè i proprietari di casa vorranno affittare soltanto a studenti che, in quanto residenti temporanei, non saranno tutelati dalla legge: alle famiglie non resterà che pagare affitti esosi e superiori ai contratti per convincere i padroni che è meglio rapinare illegalmente una famiglia che rapinare legalmente degli studenti).

Su questo discorso specifico il PSI si oppone, ma anche nei suoi progetti più generali di pianificazione dell'università non è tutto oro quel che riluce. I socialisti puntano ad una prospettiva di decentramento spinto dell'università, esteso non già ai soli quartieri circostanti il centro, ma fino ai comuni del comprensorio: siamo ad un passo dall'ideologia del "campus", l'università separata dal territorio circostante in cui tutto (vedi USA) può essere lasciato fare (leggi:lasciato fare alla polizia) senza che al di fuori se ne sappia niente. Inoltre tale tipo di decentramento comporta una "valorizzazione" di ampie fascie di territorio e un'espansione diffusa e generalizzata delle abitazioni affittate a studenti con costi proibitivi di insediamento. Solo valutando che comunque una proposta del genere è praticamente inattuabile possiamo non infierire sui sogni malati degli adoratori dell'espansione urbana. Viceversa ci sembra più importante sbarrare il passo a chi,forse involontariamente, in nome del restauro, finisce col fornire la sua pietruzza agli attentatori del diritto allo studio.

case non occupate, vuote, sfitte: dedicato a chi dà i numeri

Il crescere di un sempre più forte movimento di lotta per la casa a Bologna ha posto all'ordine del giorno il problema delle case non occupate, vuote, sfitte: come occuparle, quali case occupare, come ottenere la requisizione, come riuscire a far sì che la lotta PAGHI. Preliminare a tutto ciò è l'individuazione delle case vuote: QUANTE SONO? DOVE SONO?

Non a caso molti sono stati i compagni che hanno sentito la esigenza di un censimento di questi alloggi, e il Comune, per tutta replica, ha predisposto un'indagine (del costo di circa 350 milioni) sul patrimonio edilizio cittadino. Indagine magari benemerita perchè utilizza qualche ingegnere, geometra e disegnatore disoccupato, ma con la quale su quasi tutto risulta si debba indagare (qualità, architettura, presenza studentesca ecc.) tranne che sul problema dello sfitto.

Peccato: se non ci saranno augurabili ripensamenti, i compagni, soprattutto quelli senza casa,dovranno continuare a chiedere il censimento o magari a metterlo in pratica a modo loro, con sopralluoghi e pernottamenti prolungati negli appartamenti vuoti più accoglienti.

Ciò non toglie che chi conserva questa curiosità inappagata non debba ricevere una risposta sia pure approssimata:lo riteniamo doveroso, tanto più che oggi strani individui si aggirano per la città, proclamandosi competenti (e -nei casi più gravi- competenti altolocati,sparando cifre a volte ridicole a volte spropositate.

Atteniamoci dunque ai dati e cerchiamo di fare chiarezza anche a danno di alcune tesi catastroficheggianti che pure circolano nel movimento. Il censimento del 1971 parla di 10.637 alloggi e di 37.340 stanze "non occupate". Ma, ATTENZIONE! Cosa significa "non occupato" per lo ISTAT? Significa che in quello alloggio non abita nessuno che abbia nell'appartamento la propria residenza.

Ciò significa che sono considerate " non occupate" al '71:

a) le abitazioni sfitte, (4.721 alloggi pari a 16.847 stanze)

b) le abitazioni in restauro (626 alloggi pari a 2.350 stanze)

c) le abitazioni secondarie (4.687 alloggi pari a 16.038 stanze)

d) l'inoccupato per altro motivo (603 alloggi pari a 2.105 stanze).

Come si vede, il censimento conteggia anche il non occupato per altro motivo (per lo più magazzini o studi adibiti marginalmente a residenza), ma soprattutto considera "non occupati" alloggi riempiti temporaneamente che, a Bologna, oltre alle seconde case, sono prevalentemente rappresentati da alloggi affittati a studenti fuori sede. Allora è chiaro che gli alloggi effettivamente vuoti (sfitti + in restauro),al '71 erano 5.347 (4.721 sfitti + 626 in restauro).

E OGGI?

Per i nostri calcoli possiamo appoggiarci ad una valutazione generale e a due ricerche condotte nel '77. La valutazione generale mette in luce che il censimento è stato condotto nell'ottobre, mese in cui risultano sfitti appartamenti di lì a poco destinati a venir riempiti da studenti (a passare cioè sotto un'altra voce del "non occupato"); pertanto le stime dello sfitto condotte al '71 risultano indubbiamente superiori alla media annuale.

Le due ricerche sono state svolte: la prima dalla Regione (Indagine sul Patrimonio Culturale) ed ha fino ad ora fornito dati generali ma approssimati e non definitivi, la seconda dal Quartiere Irnerio e fornisce dati precisi ma relativi ad un solo quartiere.

La prima indagine, condotta nel marzo '77, considera come vuoti gli alloggi cui è stata sospesa l'erogazione del gas. Dovrebbe quindi comprendere alloggi sfitti, in restauro, ma forse anche qualche alloggio in cui l'abitante non paga il canone all'AMGA: una cifra dunque approssimata per eccesso. Comunque, per il solo centro storico, si parla di 1.500 alloggi

vuoti contro i 1.300 (sfitti+in restauro) definiti dal censimento '71.

Nell' indagine dell'Irnerio, condotta nel maggio '77, gli alloggi sfitti del quartiere risultano 89, con un forte calo rispetto al '71 (spiegabile in base alla valutazione generale prima citata: il quartiere è universitario per eccellenza), ma ci sono anche 143 alloggi vuoti perchè in via di restauro/ristrutturazione e per questi, non considerando i 39 casi di edilizia pubblica nel PEEP S.Leonardo, il significato politico è pressochè analogo a quello degli alloggi sfitti: uscita di una componente sociale (operaia, proletaria, pensionati a basso reddito) che verrà poi gradualmente sostituita, nello alloggio rinnovato, da classi ed attività più ricche.

Complessivamente, quindi, oltre 200 alloggi vuoti che, moltiplicati per quattro, quanti sono i quartieri del centro, danno circa 800/1.000 alloggi vuoti in tutto il centro storico. Una cifra attendibile di alloggi vuoti nel solo centro storico è dunque quella compresa tra i 1.000 e i 1.500 delle due indagini. Se restringiamo il conto ai soli alloggi sfitti, possiamo, come minimo, parlare di 3/400 casi nel solo centro storico e di una cifra 4/5 volte superiore in tutta la città.

Certo, non tutti questi appartamenti sono in condizioni ottimali (ma per quelli inabitabili si potrebbe utilizzare un certo articolo della futura legge regionale -vedi scheda....), ma si tratta comunque di una cifra considerevole.

Insomma, compagni senza casa, se qualche esperto altolocato "male intenzionato" vi avvicinasse per convincervi che.... o dirvi che lui garantisce che... a Bologna ci sono meno di 500 alloggi sfitti, non arrabbiatevi troppo, non passate a vie di fatto: ricordatevi che una risata (documentata) è più che sufficiente a distruggerli. Purchè nel frattempo le lotte vadano avanti.

le analisi cresme e censis sull'equo canone

Il Ministero dei LLPP ha trasmesso, nella seconda metà di giugno, alle competenti commissioni della Camera e del Senato, i risultati finali delle indagini commissionate al CRESME e al CENSIS sui problemi connessi all'introduzione del regime di equo canone proposto dal Governo Andreotti. Un primo rapporto era stato presentato il 10 marzo ed era articolato in più parti, delle quali una riportava gli esiti di una indagine campionaria svolta dal CRESME su circa 3.500 alloggi di cui oltre 1.600 in affitto. Si trattava, quindi, di un campione ridotto che per di più includeva alloggi di proprietà di enti pubblici (IACP, Comuni), per i quali viene praticato un canone sociale, con evidenti effetti di distorsione rispetto alla valutazione degli esiti dell'applicazione dell'equo canone (per un ampio resoconto su questa prima indagine leggi "Urbanistica Informazioni", n.32).

L'indagine finale, di cui si parla, ricopre invece carattere di maggiore validità, essendo estesa a quasi 7.000 abitazioni, tutte in affitto. Il n.34 di "Urbanistica Informazioni" e il n.13/14 di "Città Classe" ne hanno pubblicato ampi stralci. Di particolare interesse i commenti che Città Classe fa seguire all'esposizione dei dati.

Noi riportiamo di seguito solo i dati più significativi con alcune brevi note, avvertendo i compagni che tali dati si riferiscono agli effetti della legge così come era stata approvata dal Consiglio dei Ministri e, quindi, non tengono conto delle modifiche, ampiamente peggiorative, apportate dagli ultimi accordi del primo dicembre.

Tab.1 - Abitazioni per titolo di godimento e ampiezza demografica dei comuni

	Totale	Ampiezza demografica Fino a 5 mila	da 5 a 20	da 20 a 100	da 100 a 500	Oltre 500
Base (in migliaia)	16.298,6	3.408,2	4.139,9	3.712,0	2.302,3	2.726,2
— affitto	44,9	25,8	36,2	48,0	57,4	67,4
— proprietà	45,7	68,3	55,3	38,6	32,7	23,1
— riscatto	5,8	2,1	5,0	9,9	6,2	5,9
— uso gratuito	3,6	3,8	3,5	3,5	3,7	3,6
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nota: le abitazioni in affitto sono percentualmente crescenti con la dimensione del comune (67% nelle grandi città). Nelle città con più di 100.000 abitanti si concentra meno di un terzo delle abitazioni, ma quasi la metà delle abitazioni in affitto. E siccome, come è noto, il soggetto sociale prevalente nelle abitazioni in affitto è il dipendente salariato, la legge di "equo canone" colpirà in modo particolare il proletariato urbano.

Da notare che mentre la proposta governativa prevedeva un aumento dei fitti di 896 miliardi (29,4%) da distribuire però fra tutti gli inquilini (esclusi quelli dell'edilizia pubblica, perciò circa 6.487.000 famiglie), l'accordo del 1° dicembre prevede un incremento del monte fitti di 1.181 miliardi (40,5%) da prelevare da un minor numero di famiglie, e cioè 5.700.000, essendo stati esclusi dalla legge i comuni al di sotto dei 5.000 abitanti.

Tab.2 - Abitazioni secondo l'anno di occupazione e titolo di godimento

	Totale	A/1	A/2	A/3	A/4	A/5	A/6	A/7	A/8
				Categoria catastale					
Base	16.298,6	26,7	4.713,9	5.403,0	3.904,3	1.076,5	997,1	171,3	5,8
Anno di occupazione									
— prima del 1947	11,1	12,0	4,8	5,1	18,9	29,0	24,4	11,7	
— dal 1947 al 1951	4,6	28,5	0,7	5,4	6,5	6,8	7,9	4,1	
— dal 1952 al 1956	8,5	4,5	5,4	8,2	9,3	8,5	14,9	9,1	69,0
— dal 1957 al 1959	5,1		4,9	4,7	7,0	2,9	3,3	6,6	
— dal 1960 al 1963	12,1	41,2	13,8	11,1	12,5	9,8	8,2	19,7	10,3
— dal 1964 al 1966	13,1		15,7	13,6	10,6	9,2	11,2	19,4	
— dal 1967 al 1969	13,6		17,8	12,8	10,7	12,5	12,1	3,0	1,7
— dal 1970 al 1973	23,9	13,9	28,7	30,1	15,2	13,4	12,5	24,1	19,0
— dopo il 1973	8,5		8,2	9,1	9,3	8,0	5,5	2,2	
Titolo di godimento									
— affitto	44,9	26,6	420	52,8	47,0	42,4	18,6	5,7	13,8
— proprietà	45,6	47,9	48,3	35,6	44,2	54,5	76,4	81,0	86,2
— riscatto	5,8		7,2	8,4	3,3	0,2	1,1	6,5	
— uso gratuito	3,6	25,5	2,5	3,2	5,5	2,9	3,8	6,8	

Nota: ricordando che i coefficienti relativi alla tipologia erano superiori all'unità per le categorie A1,A2,A3,A7 e A8, si può notare come in base a questo coefficiente (tenendo fissi gli altri)più di 4.850.000 alloggi siano soggetti ad aumento (si può dire "saranno" poichè l'accordo del 1° dicembre non ha toccato questi parametri in modo sostanziale).

Tab.3 - Abitazioni secondo la proprietà, la zona geografica e la ampiezza demografica dei comuni

	Totale	Nord ovest	Nord est	Centro	Sud	Isole	Fino a 5	5-20	20-100	100-500	Oltre 500
		Zona geografica					Ampiezza demografica				
Base	6.486,9	2.349,6	1.159,3	1.209,7	1.239,7	528,7	775,9	1.392,4	1.624,8	1.138,1	1.555,7
Istituto previdenziale	2,8	2,4	1,9	6,6	1,4	0,8	2,0	0,5	1,8	0,8	7,6
Società immobiliare	3,3	4,3	1,5	7,3	0,7		0,5	1,0	1,6	1,7	9,7
Proprietariato privato											
— di 1 abitazione	10,2	7,4	14,5	10,8	9,7	13,5	6,6	10,9	10,1	11,9	10,4
— di 2 abitazioni	21,0	18,7	17,1	21,6	26,5	25,2	28,5	24,0	20,9	17,3	17,2
— di 3/5 abitazioni	33,7	31,5	34,3	33,8	34,0	41,8	47,1	32,9	30,7	37,9	28,0
— di 6/10 abitazioni	13,0	14,4	16,6	7,9	12,6	11,7	6,9	17,5	16,8	14,3	7,2
— di 11/20 abitazioni	7,1	8,9	8,0	4,9	5,9	4,6	5,0	6,6	9,2	7,8	5,7
— di 21/50 abitazioni	4,8	7,2	3,5	2,2	5,7	0,9	1,2	3,3	6,5	4,2	6,7
— di +50 abitazioni	4,1	5,3	2,0	4,9	3,7	1,5	2,1	3,2	2,5	4,1	7,6

Nota: su questo punto i risultati appaiono particolarmente interessanti. Le società immobiliari possiedono solo il 3,3% del patrimonio e gli enti previdenziali ed assicurativi il 2,8%: in tutto il 6,1%, cioè circa 400.000 alloggi. Il resto, cioè il 93,9% del patrimonio dato in affitto, è posseduto da singole persone fisiche: in particolare i piccoli proprietari (fino a due alloggi) ne posseggono il 31,2%, se la definizione di piccolo proprietario venisse estesa fino ai 5 alloggi risulterebbe attribuito alla "piccola proprietà" il 70% del patrimonio.

Tab.4 - Consistenza del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali

	Acquistati fino al 1969 N° appartamenti		Acquistati dopo il 1969 N° appartamenti		Totale N° appartamenti	
	V. A.	%	V. A.	%	V. A.	%
Roma	47.670	65,1	7,196	43,5	54.866	61,1
Milano	8.210	11,2	3.664	22,1	11.874	13,2
Torino	2.069	2,8	623	3,8	2.692	3,0
Genova	1.470	2,0	61	0,4	1.531	1,7
Napoli	1.247	1,7	279	1,7	1.526	1,7
Palermo	271	0,4	—	—	271	0,3
Altre città	12.283	16,8	4,725	28,5	17.008	18,9
Totale	73.220	100,0	16.548	100,0	89.768	100,0

Nota: sia la singola grande proprietà (oltre 20 alloggi) sia le immobiliari e gli enti previdenziali ed assicurativi sono concentrate nelle grandi città. Di particolare interesse l'analisi del patrimonio residenziale degli enti previdenziali (oltre 70): in tutto circa 90.000 alloggi concentrati prevalentemente a Roma (61%) e a Milano (13%).

Tab.5 - Dinamica dei canoni delle abitazioni in affitto, migliaia di lire

	Ampiezza demografica Fino a 5 mila	da 5 a 20	da 20 a 100	da 100 a 500	oltre 500	Totale
Abitate da + 9 anni						
— canone medio 1966	170,4	204,1	269,9	290,4	393,0	287,9
— canone medio 1968	174,2	209,3	274,8	296,3	399,1	293,2
— canone medio 1970	185,0	220,6	283,5	306,8	412,4	304,3
— canone medio 1972	199,5	234,1	296,0	321,1	425,1	317,6
— canone medio 1974	212,9	253,4	305,9	332,8	438,9	331,1
— canone medio 1976	220,9	260,4	322,9	345,8	456,6	344,8
Abitate da 9/8 anni						
— canone medio 1968	231,8	257,6	335,6	365,2	525,2	375,2
— canone medio 1970	248,2	261,0	337,0	370,3	531,3	380,4
— canone medio 1972	254,8	277,6	357,4	378,8	539,4	393,0
— canone medio 1974	291,1	289,1	375,5	399,0	561,3	413,1
— canone medio 1976	300,3	295,9	387,7	420,9	574,8	426,3
Abitate da 7/6 anni						
— canone medio 1970	271,8	318,4	395,2	436,4	626,2	441,0
— canone medio 1972	278,0	322,5	400,5	444,4	633,3	447,0
— canone medio 1974	296,3	338,6	415,0	474,9	652,0	465,8
— canone medio 1976	307,0	354,8	437,9	487,0	663,6	481,1
Abitate da 5/4 anni						
— canone medio 1972	313,1	336,5	533,7	512,1	658,5	455,9
— canone medio 1974	329,2	345,6	448,7	525,0	670,4	468,6
— canone medio 1976	334,0	353,3	467,0	539,6	685,0	481,3
Abitate da 3/2 anni						
— canone medio 1974	397,8	455,1	563,0	626,7	813,3	558,0
— canone medio 1976	404,4	460,2	570,8	641,0	827,9	567,0
Abitate da — 2 anni						
— canone medio 1976	503,4	567,9	749,3	968,6	1.268,7	759,8

Nota: la legge che si ricava da questa tabella è molto sempli ce: più grande è la città e più alto è l'affitto (proletariato urbano); contemporaneamente più è recente il contratto e più questo è salato (proletariato urbano giovanile).

Tab.6 - Abitazioni secondo la variazione percentuale tra il canone attuale e l'equo canone calcolato secondo la ipotesi governativa, per zone geografiche e per ampiezza demografica dei comuni

		Zona geografica					Ampiezza demografica				
	Totale	Nord ovest	Nord est	Centro	Sud	Isole	Fino a 5	5 - 20	20 - 100	100 - 500	Oltre 500
Base	6.486,9	2.349,6	1.159,3	1.209,7	1.239,7	528,7	775,9	1.392,4	1.624,8	1.138,1	1.555,7
In diminuzione	29,9	28,1	16,7	36,0	36,4	38,2	41,7	23,8	23,4	22,7	41,7
— piú del 50%	5,6	4,8	3,6	6,1	7,2	8,5	8,1	4,9	3,6	4,8	7,7
— dal 50 al 40%	3,6	3,4	2,4	3,3	5,2	4,3	5,6	3,6	2,7	3,2	3,9
— dal 40 al 30%	4,5	4,7	1,8	4,9	5,7	5,6	7,6	2,7	2,6	3,5	7,2
— dal 30 al 20%	5,0	4,9	2,7	5,3	6,0	7,8	6,5	5,0	3,2	4,5	6,6
						6,5	7,1	3,1	4,5	3,1	7,6
— dal 20 al 10%	6,2	5,7	3,6	9,2	7,0	5,4	6,8	4,5	6,7	3,7	8,8
Nessuna variazione	2,0	1,8	1,6	2,0	2,4	2,6	3,1	2,3	1,4	1,5	2,1
In aumento	68,1	70,2	81,7	62,1	61.2	59,2	55,2	73,9	75,3	75,9	56,2
— meno del 10%	6,1	5,6	5,9	7,8	5,8	5,5	5,5	6,9	4,2	5,3	8,4
— dal 10 al 20%	6,0	7,2	4,2	5,9	5,7	5,5	8,6	5,5	4,6	6,1	6,5
— dal 20 al 30%	6,8	6,1	6,5	9,8	6,7	3,8	5,9	5,5	7,0	7,2	7,9
— dal 30 al 40%	5,1	6,0	3,3	5,4	5,0	4,1	6,0	5,9	3,9	5,0	5,0
— dal 40 al 50%	5,4	5,2	6,0	5,5	5,4	4,9	2,8	6,4	5,0	6,1	5,8
— dal 50 al 60%	4,6	5,4	4,6	5,0	3,2	3,4	4,4	5,1	5,4	4,5	3,5
— dal 60 al 70%	4,1	4,0	4,7	3,4	4,3	4,2	1,6	6,1	4,0	3,8	4,1
— dal 70 al 80%	3,4	3,3	3,6	3,6	2,8	4,0	2,1	3,2	4,0	4,1	2,9
— dal 80 al 90%	4,1	5,5	4,1	1,8	4,0	2,7	3,8	5,2	5,8	2,7	2,4
— dal 90 al 100%	2,7	2,2	3,9	2,8	2,7	1,9	1,9	2,9	3,7	3,4	1,3
— dal 100 al 110%	2,0	1,7	3,6	1,0	2,5	0,9	1,3	2,6	2,5	2,8	0,8
— dal 110 al 120%	2,1	2,0	2,7	1,7	1,8	2,2	0,9	2,3	3,4	2,0	1,1
— dal 120 al 140%	4,2	2,8	7,4	1,8	2,6	3,8	2,1	3,6	6,4	6,7	1,8
— dal 140 al 160%	2,6	1,7	5,0	2,3	2,8	1,9	0,3	4,4	3,8	2,6	1,0
— dal 160 al 180%	2,2	2,8	4,3	0,8	0,8	1,9	1,1	2,5	2,5	4,0	1,0
— dal 180 al 200%	1,6	1,4	2,6	0,2	1,5	3,9	1,7	0,6	2,4	2,5	1,0
— dal 200 al 250%	2.2	2,4	4,9	1.2	1,0	1,1	1,5	1,9	3,1	3,7	0,9
— dal 250 al 300%	1,0	1,0	1,5	0,4	1,2	0,7	0,9	1,6	1,1	1,5	0,2
— dal 300 al 350%	0,4	0,4	0,5	0,0	0,3	1,0	0,6	0,1	0,6	0,2	0,3
— oltre il 350%	1,5	1,5	2,2	1,0	1,2	1,7	1,9	1,8	1,9	1,7	0,4
Diminuzione media	30,3	30,1	31,6	27,8	31,5	32,3	31,7	32,5	26,5	32,8	29,6
Aumento medio	83,0	82,2	102,8	62,7	77,0	90,7	78.0	83,4	96,1	92,4	57,2

Nota: la cosa impressionante ci sembra questa: di quel 68% di affitti che aumenteranno, il 29,4% aumenterà fino al 50% del l'affitto attuale, il 18,9% aumenterà dal 50 al 100%, il 14,7% aumenterà dal 100 al 200%, il 3,6% aumenterà dal 200 al 350%. Per l' 1,5% delle famiglie l'affitto crescerà più del 350%.

Tab.7 - Abitazioni secondo la variazione percentuale tra il canone attuale e l'equo canone calcolato secondo l'ipotesi governativa

	Totale	Anno di occupazione prima 1947	1947 1952	1953 1963	1964 1969	oltre 1969
Base	6.486,9	259,7	80,4	1.025,6	1.852,9	3.268,4
In diminuzione	29,9	21,3	26,1	18,6	22,9	38,3
— più del 50%	5,6	5,1	6,5	2,2	3,1	8,1
— dal 50 al 40%	3,6	2,8		3,1	3,1	4,2
— dal 40 al 30%	4,5	3,0	2,7	3,0	3,9	5,4
— dal 30 al 20%	5,0	2,8	1,1	3,1	3,4	6,8
— dal 20 al 10%	6,2	6,2	9,5	3,9	5,2	7,5
Nessuna variazione	2,0	4,4	2,0	2,7	2,4	1,3
In aumento	68,1	74,2	71,9	78,7	74,7	60,4
— meno del 10%	6,1	7,1	20,5	4,4	5,9	6,3
— dal 10 al 20%	6,0	4,5	3,7	5,3	5,7	6,5
— dal 20 al 30%	6,8	2,5	1,9	8,4	6,8	6,7
— dal 30 al 40%	5,1	3,5	2,5	5,1	4,1	5,8
— dal 40 al 50%	5,4	7,0	3,0	6,4	5,2	5,2
— dal 50 al 60%	4,6	1,2	0,6	4,8	5,9	4,2
— dal 60 al 70%	4,1	4,2	2,5	6,0	4,5	3,4
— dal 70 al 80%	3,4	0,9	—	5,8	3,3	3,0
— dal 80 al 90%	4,1	3,4	—	3,4	5,3	3,7
— dal 90 al 100%	2,7	4,9	—	3,0	2,7	2,5
— dal 100 al 110%	2,0	2,2	—	1,9	2,7	1,7
— dal 110 al 120%	2,1	2,9	4,7	2,2	2,0	1,9
— dal 120 al 140%	4,2	2,0	6,5	5,7	4,9	3,5
— dal 140 al 160%	2,6	6,7	1,5	3,0	3,2	1,9
— dal 160 al 180%	2,2	2,0	1,4	3,0	3,4	1,4
— dal 180 al 200%	1,6	1,4	—	2,6	2,8	0,7
— dal 200 al 250%	2,2	3,8	9,2	2,4	4,0	0,9
— dal 250 al 300%	1,0	2,5	—	2,4	0,6	0,7
— dal 300 al 350%	0,4	0,3	1,6	1,0	0,4	0,1
— oltre il 350%	1,5	11,9	11,9	2,0	1,1	0,4
Diminuzione media	30,3	33,4	23,8	28,3	28,0	31,3
Aumento medio	83,0	142,2	137,3	94,1	88,7	67,1

Nota: è possibile vedere come, a parte i contratti stipulati dopo il '69, le percentuali degli affitti che cresceranno sono pressochè costanti (e quindi abbastanza ininfluente sembra l'anzianità della data del blocco).

lo scherzo dc in commissione

Le tabelle, che pubblichiamo di seguito, sono estratte dalla quarta relazione sull'equo canone, consegnata dalla direzione generale dell'Urbanistica al Ministero dei LLPP, il 21 luglio scorso.

Esse riguardano gli effetti più gravi sul monte fitti e sul trasferimento di capitali dagli inquilini ai proprietari provocati dall'introduzione, da parte delle Commissioni Giustizia e LLPP del Senato, di alcuni emendamenti al testo del ddl governativo.

Ricordiamo qui -per comodità del lettore- che le principali modifiche apportate riguardavano l'innalzamento del tasso di rendimento annuo sul valore locativo dal 3 al 5%, oltre ad un notevole appesantimento di alcuni parametri.

Livello dei trasferimenti complessivi nel periodo transitorio, derivanti dal nuovo testo legislativo con redditività del 5%.

Senza indicizzazione

Anni	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
1977	2.919.922	—	—
I anno	4.019.461	37,7	37,7
II anno	4.709.168	61,3	17,2
III anno	5.398.875	84,9	14,6
IV anno	6.088.582	108,5	12,8
V anno	6.778.560	132,1	11,5

Con indicizzazione dei canoni sulla base dei due terzi dell'incremento del costo della vita (ipotesi 10% annuo)

Anni	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
III anno	6.025.194	106,3	27,9
IV anno	6.714.901	130,0	11,4
V anno	7.671.642	162,7	14,2

Con la rivalutazione dei canoni sulla base del 100% dell'incremento del costo della vita (ipotesi 10% annuo)			
Anni	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
III anno	6.340.709	117,2	34,6
IV anno	7.030.416	140,8	10,9
V anno	8.184.643	180,3	16,4

nella legge regionale c'è un articolo che ci piace: chi lo vuole abolire?

Il Consiglio Regionale sta discutendo una legge urbanistica di cui ci riserviamo una lettura più approfondita quando la battaglia sugli emendamenti, ora in atto, le avrà conferito lineamenti più certi e comprensibili.

C'è però una cosa che va detta subito: a noi interessa particolarmente l'articolo 34, che contiene due brani (commi) la cui approvazione può costituire un salto qualitativo nell'ambito delle lotte per la casa.

In un comma si dice che gli alloggi, in alcune zone, "qualora non sia stato possibile raggiungere un'intesa tra il Comune e i proprietari circa il loro utilizzo secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e per sopperire alla documentata carenza di alloggi, possono essere occupati temporaneamente dal Comune"...."per garantire una piena utilizzazione... con canone d'affitto regolato" ..."assegnandoli a soggetti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di un alloggio economico e popolare ai sensi della legislazione vigente": insomma, sia pure frenato e limitato ad alcune zone, è il principio della REQUISIZIONE.

Non solo: il comma successivo dice che "per tutti gli alloggi vuoti di proprietà privata, i quali versino in condizioni di inabitabilità e non siano oggetto di interventi programmati"...."qualora non sia stato possibile raggiungere un'intesa tra il Comune e i proprietari circa interventi di carattere manutentivo o risanatore degli alloggi stessi, il Comune è autorizzato a procedere all'occupazione temporanea d'urgenza degli alloggi in questione al fine di eseguire i lavori più indispensabili ed urgenti occorrenti per renderli nuovamente abitabili, assegnandoli a soggetti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di un alloggio economico e popolare ai sensi della legislazione vigente, trattenendo dai canoni di locazione, fissati secondo le leggi vigenti in materia, il corrispettivo della occupazione dovuto ai proprietari e protraendo di conseguenza l' occupazione stessa fino al totale scomputo della somma spesa per la esecuzione dei lavori.

Per alloggi vuoti si intendono quelli non occupati a qualunque titolo da almeno un anno".

Il che significa non soltanto estensione delle possibilità di requisizione ma anche che se un padrone di casa lascia lo stabile vuoto e cadente, il Comune lo restaura, lo assegna a chi ne ha bisogno e incamera lo affitto al posto del proprietario, cui nulla è dovuto, sino a quando il costo del restauro non viene totalmente rimborsato al Comune.

Certo, come in tutte le leggi, molte parole andrebbero analizzate a fondo e criticamente (i criteri di assegnazione, la entità dell'affitto comunque contenuto e controllato, lo stesso uso del termine "non occupato" che, se accettato secondo la definizione ISTAT conterrebbe anche gli alloggi abitati da studenti fuori-sede), ma un punto è certo: ARTICOLI DI LEGGE COME QUESTI APRONO VERAMENTE LA STRADA ALLA REQUISIZIONE E ALLA DIFESA DELLE CONDIZIONI DI VITA DEI MENO ABBIENTI COLPENDO I PROPRIETARI SPECULATORI, SENZA COSTARE NULLA ALLA COLLETTIVITA'.

E qui sta il problema: chi è a favore e chi è contro? Naturalmente è contro la DC che ha già presentato un emendamento per sopprimere queste parti dell'art.34. Ma in Regione la sinistra ha la maggioranza e può quindi, se vuole, bocciare l'emendamento democristiano.

Eppure circolano voci sempre più insistenti che l'emendamento DC passerà. A questo punto VOGLIAMO CHE PCI E PSI SI PRONUNCINO: VOGLIONO O NO MANTENERE INTATTO L'ARTICOLO CHE ESSI STESSI HANNO PROPOSTO E CHE LA DC E LA GRANDE PROPRIETA' IMMOBILIARE VOGLIONO ABOLIRE?

I PROLETARI, I GIOVANI E I NON GARANTITI, I PENSIONATI TUTTI GLI INQUILINI ABITANTI DI TUGURI ESIGONO UNA RISPOSTA.

In questa rubrica vogliamo offrire un panorama il più ampio e dettagliato possibile delle iniziative di lotta per la casa intraprese a Bologna. Per fare ciò è indispensabile la collaborazione dei compagni impegnati nelle occupazioni, nelle autoriduzioni, nelle lotte contro gli sfratti. Sarà nostro compito farci carico di raccogliere i commenti, di riprodurre le interviste di quanti in prima persona hanno partecipato a tali iniziative.

In questo numero riportiamo il materiale che ci è stato fin qui possibile raccogliere: si tratta di interviste a compagni protagonisti di sei fra le lotte più significative degli utlimi mesi, con l'aggiunta di ulteriore documentazione disponibile.

Ci ripromettiamo, nei prossimi numeri, di dare alla rubrica una carattere di maggiore omogeneità fra i vari contributi che porti ad una qualità e quantità di documentazione più ampie di quelle riscontrabili in questo primo numero (insomma, abbiamo fatto quel che potevamo).

via massarenti 135

Un compagno che ha partecipato all'occupazione ci ha inviato questo commento.

Verso la fine di giugno di quest'anno è iniziata la prima occupazione organizzata dall'Unione Inquilini di Bologna. Nove famiglie si sono trovate a vivere insieme, in altrettanti appartamenti di uno stabile di via Massarenti tenuto sfitto da tempo.

Fra gli occupanti, di diversa estrazione sociale (studenti, proletari e non garantiti) si è creato un clima vivo di dibattito e di iniziativa dovuto anche alla diversità delle esperienze individuali, che però non ha costituito alcun momento di divisione.

Il confronto con l'esterno si è attuato con la partecipazione degli occupanti alle Commissioni di Quartiere, a dibattiti esterni, a volantinaggi frequenti volti a sensibilizzare la popolazione della zona, che vive in molti casi in condizioni abitative di notevole precarietà.

Dopo alcuni confronti con il legale della proprietà, la unica risposta concreta che ci è stata data è stato il ricorso all'intervento della polizia, che ha sgombrato lo stabile dopo 40 giorni di occupazione. La proprietà ha poi provveduto, nottetempo, a murare l'ingresso dello stabile, che è tuttora vuoto.

La delusione, la rabbia, l'impotenza del momento che avevano creato disorientamento tra gli occupanti, è stato poi superato con un confronto ulteriore, con l'intensificazione delle iniziative verso il Comune, il Quartiere, lo IACP.

Dopo lo sgombero del 30 luglio c'è stata un' intensa at-

tività per scuotere l'opinione pubblica, nonostante il periodo estivo, non certo favorevole all'attività agitatoria. Abbiamo alzato una tenda in piazza per quattro giorni, dove siamo rimasti quasi ininterrottamente con le famiglie e i bambini. Abbiamo raccolto molte firme a sostegno della lotta e da questa solidarietà abbiamo ricevuto quella spinta che ci era necessaria per progettare nuove iniziative di occupazione.

M.C.ESCHER - Relatività, 1953

via s.stefano 64

Quattro delle famiglie sgomberate dalla polizia dallo stabile di via Massarenti 135, dopo due settimane di presidio in piazza Maggiore, e avendo ottenuto l'impegno della giunta comunale a risolvere il loro caso, hanno deciso di occupare un appartamento di proprietà dell'Amministrazione Ospedali, in via S.Stefano 64, denenuciando così un grave caso di clientelismo.

Occorre fare brevemente un discorso sulle proprietà degli Ospedali, delle Opere Pie, e di altri enti pubblici. Questi enti posseggono un immenso patrimonio immobiliare,quasi tutto proveniente da lasciti effettuati da ricchi signori in vena di beneficienze; questo è quindi un patrimonio pubblico che è stato sempre gestito, mancando una normativa precisa in merito, in maniera privatistica se non clientelare. Privatistica, poichè non si teneva conto delle esigenze abitative della comunità, ma si cercava almeno un alto introito, utilizzato poi in interventi assistenziali. Clientelare, ed è il caso più frequente, perchè gli appartamenti si affittavano a prezzi bassi a persone legate in qualche modo alle amministrazioni, così come 30 anni di governo democristiano ci hanno abituati a vedere. Così purtroppo avviene anche nell'Amministrazione Ospedali e negli altri enti a maggioranza di sinistra.

L'appartamento occupato, infatti, faceva parte di un gruppo di quattro appartamenti centralissimi assegnati clientelarmente a prezzi irrisori.

In seguito alla denuncia fatta dagli occupanti, la stessa assemblea dei lavoratori dell'Amministrazione ha approvato a maggioranza una mozione di condanna di questo modo di gestire il patrimonio, mozione proposta da una compagna dell'UI e da un compagno del PSI.

Lo stesso Comitato di Controllo Regionale è stato costretto ad annullare le delibere con cui le assegnazioni clientelari erano state fatte.

Ma deve essere chiaro che questo non è un caso singolo. Emblematica è infatti anche l'assegnazione di due alloggi della Amministrazione Ospedali ad altrettanti assessori regionali, che li avrebbero dovuti utilizzare (dicono loro) per la loro permanenza a Bologna per le sedute del Consiglio Regionale. Evidentemente non basta loro la diaria che ricevono per i pernottamenti a Bologna, che dovrebbe servire appunto a pagare un albergo.

La denuncia di questo piccolo scandalo, fatta dall'UI, non vuole essere un'accusa personale agli assessori, entrambi del PCI, ma un'ulteriore dimostrazione di un modo antipopolare di gestire il patrimonio pubblico.

Anche il recente tentativo di un gruppo di non garantiti di occupare lo stabile di via Arienti 6/8, sfitto da anni, e di proprietà dell'Istituto "Cavazza", il fatto che i palazzi dei Pii Istituti Educativi di via Castiglione siano popolati di professionisti, sono ulteriori prove di quanto diciamo.

Con la legge 382 il patrimonio di questi enti dovrebbe essere regionalizzato, anche se non si capisce ancora chi lo ge

stirà. Tuttavia, anche se ci sono resistenze in tale senso, questo è un primo passo in avanti. Ma non basta: al più presto la sua gestione deve essere assimilata a quella del patrimonio IACP.

Intanto la lotta degli occupanti va avanti, dopo l'ottenimento di due appartamenti attraverso la mediazione del Comune, dopo la revoca delle assegnazioni clientelari, per ottenere la assegnazione dell'appartamento di via S.Stefano 64 ad uno degli occupanti.

via castagnoli 2

L'intervista che segue ci è stata rilasciata dai compagni occupanti di via Castagnoli 2. Ci sembra opportuno accompagnarla con la sconcertante nota dell'"Unità", che riferisce fedelmente ed "imparzialmente" il punto di vista della proprietà.

Non a caso la stessa segreteria del Quartiere Irnerio ha ritenuto opportuno prendere le distanze dalle non meglio definite "comunicazioni della stampa" con un volantino,che riproduciamo, nel quale peraltro si evita accuratamente di assumere una posizione favorevole agli occupanti.

Gli occupanti erano circa una ventina (Collettivo dei non garantiti senza casa); l'estrazione sociale eterogenea: lavoratori, studenti e studenti-lavoratori.L'occupazione viene decisa perchè la situazione degli alloggi a Bologna ha portato questi compagni a non potersi permettere il lusso di una stanza a 60/80.000 lire, e quindi si trovano a vivere la condizione dei senza casa.

Lo stabile occupato è grande, sfitto da molti anni: 6 appartamenti dai quali il proprietario ha sfrattato gli inquilini per poterlo poi ristrutturare e venderlo al CNR. L'occupazione dura dalle 12 del lunedì 24 ottobre alle 7 del martedì-mattina, concludendosi con uno sgombero poliziesco che porta a più di 20 denunce, 4 arresti e 2 fogli di via.

Iniziative prese durante l'occupazione: propaganda nel quartiere e raccolta di firme (150) di solidarietà, volantinaggi.

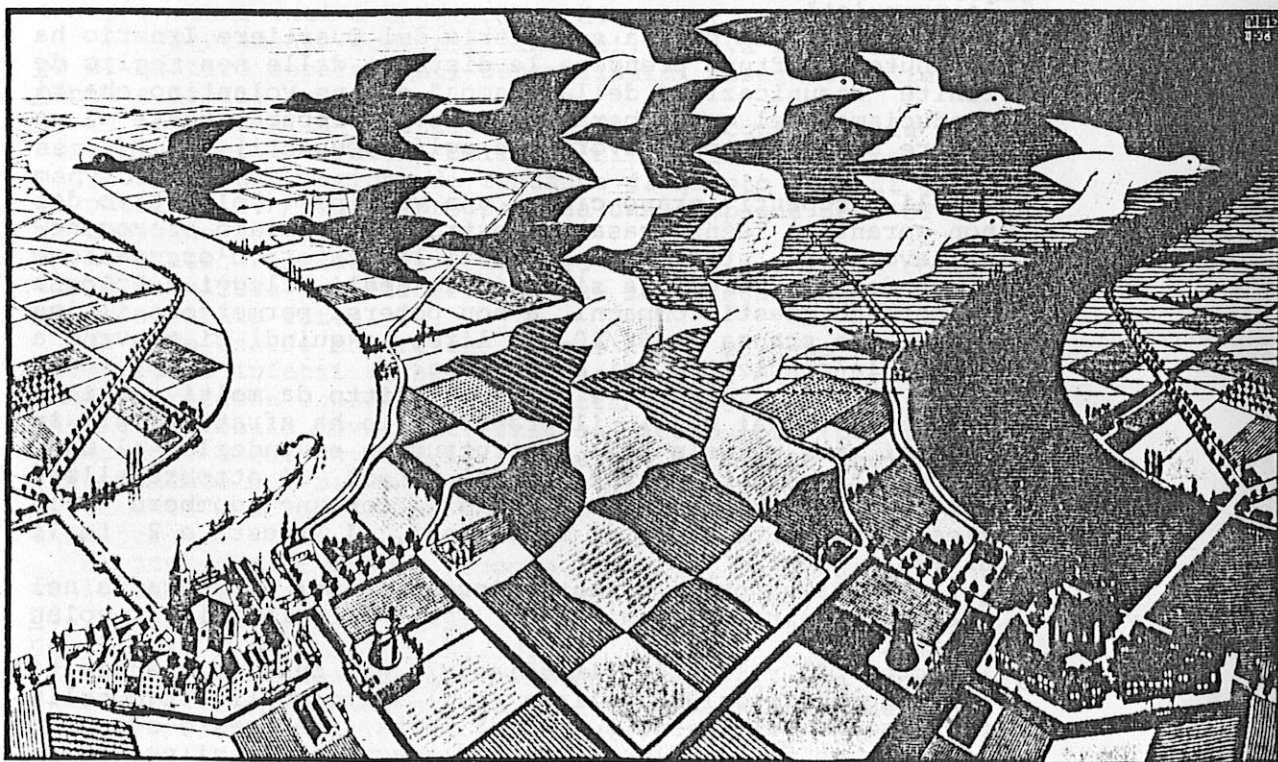
Note: da rilevare l'immediatezza con cui si è arrivati allo sgombero della polizia e il salto qualitativo nella repressione di queste forme di lotta che questo sgombero ha rappresentato: finora nelle disoccupazioni si procedeva "solo" ad identificare i compagni, ora si arriva alle denunce, agli arresti, ai fogli di via.

l'Unità

martedì 25 ottobre 1977

Occupato uno stabile in via Castagnoli

Non è la prima occupazione di case sfitte e, a quanto pare non sarà neppure l'ultima: questo è quanto si può desumere da un volantino diffuso ieri da un sedicente « Collettivo autonomo » che ha preso alloggio abusivamente in uno stabile di via Castagnoli 2. L'iniziativa, nelle intenzioni dei promotori, intende essere il punto di partenza per una generalizzazione di questo tipo di « lotta per la casa ». « Prendiamoci tutte le case sfitte » è lo slogan che caratterizza il volantino diffuso nella zona universitaria e nel quartiere Irnerio dagli occupanti. Obiettivo della « lotta » è stato questa volta un vecchio stabile destinato dai proprietari agli uffici del CNR; appunto a questo scopo gli inquilini sarebbero stati sfrattati.

C'è da chiedersi che senso abbiano queste iniziative, prive di una qualsiasi strategia per risolvere il problema della casa così grave anche in una città come Bologna dove pure il movimento operaio e le forze democratiche stanno dando vita a una forte mobilitazione per ottenere una legislazione adeguata.

M.C. ESCHER - Giorno e notte, 1938

"Il Quartiere Irnerio, esaminata approfonditamente la situazione venutasi a creare intorno allo stabile di via Castagnoli n.2, occupato il 24.101977 dal Collettivo autonomo dei senza casa ed in data odierna liberato dall' intervento della polizia su mandato della Procura della Repubblica, ritiene necessario fornire alcune precisazioni ed una sua valutazione dei fatti.

Questo quartiere, attraverso la Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio, si è dato da tempo una chiara linea politica sul problema della casa.

Tale linea ribadisce l'assoluta necessità di contrastare ogni manovra speculativa al fine di difendere il tessuto sociale esistente. Il Quartiere ha più volte denunciato l'uso sbagliato delle risorse a disposizione, impiegate soprattutto ad uso speculativo e non sociale ed i guasti che tale disegno ha provocato sulla trasformazione del territorio.

Opporsi a tale tendenza, che si concretizza attraverso lo svuotamento del quartiere a favore di attività più redditizie (alloggi di lusso, dormitori per studenti, e sedi di terziario) è stato per il quartiere Irnerio l'elemento di gestione più qualificante. A tale proposito si ricorda che per primi nella città si è riusciti a concretizzare convenzioni, con privati su aree fuori dai comparti di intervento pubblico.

Le valutazioni in merito alla vicenda in esame debbono riflettere queste linee.

Va ricordato che lo stabile in questione è da molto tempo oggetto di particolare attenzione da parte di questo quartiere. La domanda di ristrutturazione fu esaminata per la prima volta il 28.4.1975 dalla Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio, che ritenne immediatamente opportuno approfondire la situazione relativa agli inquilini presenti ed a quelli già allontanati. In tal modo venne denunciato il meccanismo che aveva portato a svuotare una parte dell'edificio e segnalata l'assoluta necessità di salvaguardare la presenza delle ultime due famiglie residenti.

Dopo varie vicende il progetto di ristrutturazione veniva riesaminato nel mese di novembre 1976 e in un Consiglio di quartiere del mese di dicembre 1976 venne ratificata la decisione di proporre alla proprietà una forma di convenzionamento che garantisse almeno la permanenza dei residenti con eque condizioni, riducendo in tal modo gli ampi margini speculativi che, si dimostrò, sarebbero derivati alla proprietà dall'operazione.

La proprietà direttamente interpellata non si dimostrò disponibile alla proposta, interrompendo in tal modo il rapporto con la Commissione edilizia ed assetto del territorio, che, per tali ragioni, non ha mai rilasciato alcun parere sulla licenza relativa mai concessa.

Dalle comunicazioni della stampa risulterebbe poi che

la proprietà ha intenzione di adibire i locali disponibili ad uffici e servizi del CNR. Su tale problema questo Quartiere non è stato mai interpellato, ma precisa che ogni modifica di destinazione d'uso che portasse ad un'ulteriore terziarizzazione del tessuto urbano (ed è il caso in esame) verrebbe rifiutata decisamente, ricordando che comunque che tali scelte non spettano alla proprietà ma agli strumenti di gestione democratica del territorio.

Le ultime vicende che hanno portato all'occupazione dello stabile, ormai libero da svariati anni, pongono il problema degli strumenti da utilizzare per opporsi ai fenomeni di cui sopra.

Il quartiere Irnerio ritiene che quella della occupazione, pur riflettendo lo stato di tensione sul drammatico problema della casa, non sia la forma di lotta adeguata per il raggiungimento di una soluzione positiva.

Tali metodi si prestano a strumentalizzazioni pericolose che risultano controproducenti alla vittoria di una causa su cui è necessaria invece una mobilitazione di massa.

Nello stesso tempo esso tiene a denunciare il comportamento "immorale" di tutti quei proprietari che, insensibili al dramma che tocca migliaia di cittadini, tengono gli alloggi vuoti in attesa di realizzare i più alti profitti".

Votato da tutti i gruppi con l'astensione DC

via de'crescenzi 30

E' un po' di tempo che l'Istituto Autonomo Case Popolari sta facendo "pulizia" tra gli inquilini dei suoi alloggi.

Sta cioè sbattendo sulla strada uno ad uno tutti gli "occupanti abusivi". Sono circa 2/300 infatti le famiglie che, spinte dal bisogno, dalla completa impossibilità di trovare una casa, hanno, spesso da molti anni, occupato appartamenti dello IACP.

Vogliono buttarle fuori tutte, senza tenere in nessun conto lo stato di necessità degli occupanti. Tutto questo in nome di "chi ha più bisogno".

La falsità della motivazione è evidente: 1) non è del tutto vero che chi ha più punti in graduatoria ha più bisogno; 2) lo IACP non ha ancora fatto un passo per sfrattare gli assegnatari con redditi da 10 milioni, i proprietari di case, quelli che subaffittano l'alloggio, quelli insomma che, sulla assegnazione di una casa di proprietà di tutti, fanno della speculazione. Forse che coloro che hanno redditi non ammissibili per l'edilizia popolare non sono anch'essi "occupanti abusivi"? Sappiamo che l'Istituto, da più di un anno (attraverso l'anagrafe dell'utenza) conosce non solo l'esistenza dei casi che denunciamo, ma anche nome, cognome e indirizzo di chi ha una casa IACP e non a-

vrebbe più diritto. Perchè allora l'Istituto non rende noti i risultati dell'anagrafe dell'utenza?

In questa situazione non si può certo tollerare che l'Istituto butti sulla strada centinaia di proletari.

Una prima risposta a questa politica antipopolare è venuta dalla lotta di alcune famiglie che 3 o 4 anni fa avevano occupato degli appartamenti in via Pier de' Crescenzi e che ora sono tutte minacciate di sgombero.

La lotta è partita da una assemblea organizzata dagli stessi inquilini in seguito alla intimazione di rilascio dell'alloggio ricevuta da uno di questi nuclei familiari. E' parso subito chiaro che l'intenzione dell'Istituto era quella di centellinare gli sfratti per evitare risposte di massa; infatti le famiglie occupanti avrebbero dovuto andarsene una ogni 15/20 giorni.

La decisione di mobilitarsi per respingere lo sfratto e chiedere collettivamente un contratto ha trovato una grande solidarietà da parte degli assegnatari, che hanno firmato in 250 una condanna degli sgomberi poi presentata al Quartiere Saffi.

Per il 31 ottobre, data dello sgombero, si era programmato un picchetto davanti alla casa, e per preparare questa scadenza sono state fatte due combattive delegazioni allo IACP e in Quartiere, dove si è ottenuta la proroga della esecuzione dello sgombero e la promessa della apertura di trattative per la stipula del contratto.

Il picchetto si è tenuto però ugualmente per dimostrare la ferma volontà degli occupanti di respingere gli sgomberi anche in futuro.

Anche il tentativo dello IACP di dividere le famiglie, promettendo il contratto ad una di loro, è fallito ed ora, dopo il quarto sgombero rinviato ed il secondo picchetto, si è deciso di cominciare la lotta per il contratto.

Per questo si stanno prendendo contatti con occupanti di altri quartieri, che rischiano anche loro lo sgombero. Anche alla Barca, infatti, alcune famiglie di occupanti si stanno organizzando per respingere questa vergognosa operazione.

via dell'unione 1/2

Riportiamo di seguito il resoconto della lotta rilasciato da un compagno occupante di via dell'Unione e la presa di posizione della Commissione Edilizia e Assetto del Territorio del Quartiere Irnerio che ci sembra concorra a modificare il duro giudizio del compagno sul Quartiere e che, comunque, apre prospettive nuove per una soluzione concordata a livello istituzionale al problema delle occupazioni di case vuote.

Il cinque novembre, nelle prime ore del mattino, sei nuclei familiari hanno occupato uno stabile sfitto da 20 anni in via dell'Unione.

La casa occupata è priva di riscaldamento e di acqua, per cui viverci è abbastanza duro, specialmente per la famiglia che ha tre bambini piccoli; comunque crediamo che l'occupazione sia un momento di lotta importante e decisivo per riaffermare il diritto di ciascuno ad avere un'abitazione e per ribadire che la proprietà privata non deve ledere quelli che sono i bisogni sociali.

L'occupazione è stato un momento di unificazione e di confronto con gli inquilini di via dell'Unione da tempo in attesa che il Comune ristrutturi le loro abitazioni e indignati contro il Quartiere, che ad ogni loro richiesta d'intervento ha sempre risposto di pazientare e che al più presto si sarebbe dato il via ai lavori.

Si è evidenziata una netta sfiducia nell'istituzione, che ha dimostrato di non voler dare una risposta corretta e pronta a delle richieste fatte in forma democratica dalla delegazione degli abitanti della via suddetta. Abbiamo quindi costituito un comitato di strada, che porti avanti in modo più incisivo la lotta, oltre che per la ristrutturazione, anche per la requisizione da parte del Comune degli stabili sfitti, affinchè si affermi la giustezza dello intervento dell'ente comunale, come è avvenuto a Firenze, dove, applicando una legge del 1865, sono stati requisiti diversi alloggi.

Vogliamo riaffermare che i momenti di lotta continuano ad esistere, seppure in situazioni difficili, e che la gente, pur divisa e delusa dalla situazione sempre più esasperata di vita, cerca un'aggregazione con gli altri, per portare avanti le sue giuste rivendicazioni. Questa gente ha capito che la passività è il mezzo che il potere usa per renderla inoffensiva e far passare la propria linea contro il diritto ad una vita migliore della classe lavoratrice e dei non garantiti.

Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio

La Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio del quartiere Irnerio, riunitasi in data 1.12.1977, presenti 14 membri su 28, preso atto della reale possibilità di uno sgombero forzato dell'edificio in questione e tenendo conto:

a) dell'atteggiamento della proprietà che ha tenuto vuoto lo stabile per più di 20 anni non prevedendone alcun uso anche quando avrebbe avuto la possibilità di arrivare ad una convenzione con il Comune, essendo lo stabile inserito in un comparto di intervento pubblico;
b) del reale stato di necessità degli occupanti;
c) delle conseguenze che uno sgombero forzato potrebbe avere sulla pacifica convivenza dei cittadini del quartiere esasperando le tensioni sociali esistenti;

si pronuncia contro qualsiasi provvedimento di sgombero forzato.

Nello stesso tempo la Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio del Quartiere Irnerio si pronuncia favorevolmente per una soluzione che preveda un contratto fra le parti interessate, che si basi sulla definizione di un canone di locazione articolato all'interno della futura regolamentazione di equo canone.

via arienti 6/8

Gli occupanti sono gli stessi dell'occupazione di via Castagnoli. Lo stabile è ancora più grande, sfitto da due anni, di proprietà dell'Istituto per i ciechi "Cavazza", con il quale comunica. Fra l'Istituto ed il Comune sta per essere firmata una convenzione che trasformerà lo stabile in "casa parcheggio".

L'occupazione inizia lunedì 21 novembre e termina alle 14 di mercoledì in quanto i compagni non-vedenti si sono sostituiti al Collettivo nella occupazione, estromettendo di fatto gli occupanti.

Iniziative: cartelloni affissi immediatamente, conferenza stampa con la presenza dell'amministratore del "Cavazza", contatti con i compagni dell'Istituto, con il direttore, con il Consiglio di Amministrazione. Delegazione in Comune, al Quartiere. IL tentativo era quello di aprire una vertenza. Da parte loro, i compagni non vedenti sostenevano che la presenza del Collettivo all'interno dello stabile avrebbe intralciato la firma della convenzione con il Comune. La firma di questa convenzione, i compagni asserivano, e ciò che essa comportava (1.700.000 lire annue che il Comune verserebbe al "Cavazza") avrebbe permesso la realizzazione di un loro vecchio progetto politico.

Nonostante l'assicurazione da parte del Collettivo che esso se ne sarebbe andato nel momento stesso in cui fossero state date precise garanzie rispetto alla lotta da cui era nata l'occupazione, i compagni del "Cavazza" hanno ritenuto non solo di non proseguire la lotta insieme al Collettivo, ma di sostituirsi a lui nell'occupazione.

il contratto di locazione

Questa rubrica nasce in un momento del tutto particolare. Tra qualche tempo sarà varato quello che ancora si ostinano a chiamare "equo canone". Questa legge pestifera rivoluzionerà tutto il quadro legislativo attuale del settore e quindi anche la nostra tattica sindacale di difesa.
Affronteremo con impegno i compiti che ci deriveranno da quest'ultimo regalo dei 6. Per ora, tuttavia, abbiamo creduto di non dover rinunciare a fornire alcune indicazioni di tutela sindacale le quali, come è ovvio, avranno validità fino alla promulgazione della nuova legge (che, tuttavia, noi crediamo avrà un'applicazione non immediata).

Una cosa molto importante da conoscere, da parte degli inquilini, è la normativa che regola il contratto d'affitto, il canone, il deposito cauzionale e la registrazione del contratto.
Anzitutto due norme generali che sono molto utili. Prima di tutto, dal momento che in questo campo la normativa è varia e a volte complessa e confusa, è spesso facile per i padroni di casa, con le loro schiere di amministratori ed avvocati, rigirare le carte a loro favore: è quindi consigliabile ogni volta che si presentano dei casi complicati rivolgersi direttamente agli attivisti e agli avvocati dell'Unione Inquilini.
In secondo luogo è opportuno che l'inquilino conservi con la massima cura tutti i documenti che riguardano il rapporto di locazione: copia del contratto, ricevute dei pagamenti, lettere del proprietario; inoltre tutte lelettere inviate dall'inquilino devono essere raccomandate con ricevuta di ritorno, di cui si conserva sempre una fotocopia. Spesso è proprio questa documentazione che fa sì che si riesca a respingere le manovre del padrone.

Il contratto di locazione

Prima di entrare nell'appartamento all'inquilino viene fatto firmare il contratto. Spesso il padrone ne fa fare una copia sola, che naturalmente tiene per sè. L'inquilino ha tutto il diritto di averne una copia. Nel caso che il padrone non abbia mai consegnato copia del contratto sicuramente stipulato, è necassario inviare al padrone di casa una lettera in cui si chiede la fotocopia del contratto a norma di legge.
I contratti varie volte contengono dalle clausole che si discostano dalla normativa generale che regola le locazioni: ad esempio, accollano all'inquilino tutte le spese, oppure impongono un canone superiore a quello consentito dal blocco e così via. Alcune di queste clausole sono nulle anche se sono sottoscritte; cioè non hanno alcun valore e non si è tenuti a rispettarle. Per quanto riguarda le altre, non è possibile indicare delle regole generali:

il problema andrà considerato caso per caso, insieme agli attivisti dell'Unione Inquilini.

Una delle clausole che i padroni tentano ancora oggi di aggiungere è la clausola ISTAT mediante la quale cercano di agganciare il livello di affitto all'aumento del costo della vita tramite aumenti in corrispondenza degli scatti trimestrali calcolati secondo i punteggi ISTAT o simili. A parte che nella maggioranza dei casi, ci si trova di fronte a delle aperte illegalità rispetto al blocco del canone, la legge 495 del 1973 sancisce l'inefficacia, a partire dal 24.7.73, di tutte le clausole contrattuali che prevedono un aumento del canone secondo i dati ISTAT. Ciò significa che l'inquilino, fin dal 24.7.73, deve corrispondere solo il canone d'affitto inizialmente pattuito in contratto, cessando di corrispondere gli eventuali adeguamenti già corrisposti in precedenza in virtù della clausola ora abolita.

Le ricevute come documenti sostitutivi del contratto

Parecchie volte il proprietario non fa firmare nessun contratto, per potere eludere il blocco minacciando l'inquilino di buttarlo fuori in quanto abusivo, se non gli paga tutto quello che vuole.Va comunque tenuto presente che, in questi casi, le ricevute dei pagamenti valgono come contratto: dimostrano cioè che una persona abita in affitto in un appartamento, con un canone determinato, e possono essere esibite come prova in eventuali cause. Occorre però che dalle ricevute risultino: nome e cognome dell'inquilino, nome e cognome del padrone di casa, cifra pagata, motivo per cui la cifra viene pagata. Se il padrone rifiuta di rilasciare ricevute di questo genere, il pagamento può essere fatto mediante vaglia postale.

La cauzione

Al momento della stipulazione del contratto, viene generalmente richiesta all'inquilino una somma a titolo di deposito.

Questo deposito è soggetto a regole particolari, stabilite dall'art.4 della legge n.841 del 1973: "il deposito cauzionale richiesto dal locatore per tutti i tipi di locazione non può essere superiore a due mensilità del canone di locazione e deve essere depositato su conto bancario vincolato. Gli interessi debbono essere accreditati al conduttore".

Di conseguenza: se sono state pagate più di due mensilità si ha diritto alla restituzione della differenza,sempre naturalmente, con i relativi interessi.

Quando l'inquilino lascia l'appartamento, la cauzione deve essere restituita. Se c'è il pericolo che il padrone rifiuti, si può detrarre tale somma dal pagamento dell'ultimo trimestre. Va infine tenuto presente che il versamento della cauzione non è una regola fissa: se il proprietario non la richiede al momento della stipulazione, non ha più diritto, successivamente, di pretenderla.

un caso di autoriduzione

La registrazione del contratto

Per la registrazione, l'inquilino deve pagare:
- niente, se l'importo complessivo di canone e spese previste dal contratto non supera 600.000 lire anno
- l'1% dell'importo complessivo annuo se questo va da 600.000 a 1.500.000 lire
- il 2% dell'importo complessivo annuo se questo supera la cifra di 1.500.000 lire.

Un caso che si verifica molto spesso, soprattutto per gli studenti, è quello relativo ad un aumento del canone rispetto all'inquilino precedente.

Un esempio è quello del sig. Giuseppe Barbieri, abitante in via Milazzo 28, il quale ha in affitto un locale composto di 2 stanze, cucina e servizi, affittato a lire 180.000 al mese. Il problema va risolto in questi termini: si invia al proprietario dell'immobile una lettera (raccomandata R.R.) in cui lo si invita a rispondere, in base alla legge n.351 dell'agosto 1974, sulle generalità degli inquilini precedenti e degli importi versati da loro al primo gennaio 1971. Entro il trentesimo giorno il proprietario dovrebbe rispondere. Se nel frattempo si è venuti a conoscenza degli importi pagati dagli inquilini precedenti, si procede all'autoriduzione trattenendo sul canone dovuto le somme versate nei mesi passati, somme versate in eccesso ed in violazione della legge.

Se il padrone non invia la risposta e l'inquilino attuale non è venuto a conoscenza degli importi degli affitti precedenti, si autoriduce il canone presumendo il canone precedente in riferimento a quanto pagano gli inquilini che hanno il fitto bloccato nello stesso stabile o in stabili vicini, ma simili. Molto importante è sapere che il proprietario non può dare lo sfratto per l'autoriduzione, in quanto rientra nei termini di legge.

Nel nostro caso il signor Barbieri, dopo aver spedito la lettera, non avendo ricevuto risposta, è venuto a conoscenza, dagli inquilini dello stabile, che precedentemente abitava lì il signor F. Sarti, il quale versava mensilmente lire 90.000, e ha proceduto automaticamente all'autoriduzione; avendo versato per 5 mesi il canone maggiorato, al signor Barbieri andavano restituite 450.000 lire, che sono state detratte dall'affitto fino all'estinzione del debito.

Molto importante è che noi, come sindacato degli inquilini (che quindi comprende tutti quelli che lottano per il diritto alla casa) cerchiamo di generalizzare questa forma di lotta a partire dal proprio caseggiato, di istituire quindi un comitato di caseggiato che si interessi del problema della casa in generale, anche per preparare la risposta all'introduzione dell'equo canone, vista la schifezza della nuova legge.

E' cioè importante non limitarsi all'autoriduzione del proprio affitto, ma sviluppare un movimento per l'autoriduzione, organizzarsi con gli altri inquilini, rafforzare l'organizzazione della difesa dei nostri diritti.

la dc sentitamente ringrazia

Dunque la legge è passata in Senato. Gli accordi del primo dicembre hanno resistito a qualche timido tentativo socialista di protesta.

Non torniamo nel merito: abbiamo già detto quel che pensiamo. Vogliamo solo fornire ai compagni le ultime novità. Per far questo pubblichiamo l'articolo del "SOLE 24 ORE" di giovedì 8 dicembre, che è il più chiaro (ah, questi padroni!).

Ci scusiamo con i pochi inquilini che non sono laureati in matematica e in fisica nucleare e che quindi faranno un po' di fatica a capire. Non si cruccino, con i redditi che si ritrovano, ricorreranno ai loro avvocati e commercialisti. Informiamo che, tra l'altro, il PCI sembra disposto a mettere a disposizione degli inquilini il cervello elettronico della Regione (visto che non serve a nulla e che è costato fior di miliardi) e ad istituire corsi serali gratuiti per diploma in equo canone, organizzati sempre dalla Regione.

Lo sbocco sul mercato di migliaia di diplomati in "equo canone" pare così l'unica ragione consistente ed apprezzabile per il voto PCI favorevole a questo aborto di legge.

Una formula algebrica per l'affitto

ROMA — Il meccanismo per la determinazione dell'equo canone, punto centrale del disegno di legge sulle locazioni approvato ieri dal Senato, può essere sintetizzato in una formula algebrica. Il fitto mensile massimo sarà infatti uguale a (Y — HY) moltiplicato 0,0385 diviso 12.

La formula significa che occorre determinare il valore locativo dell'immobile corretto secondo la vetustà dell'edificio (appunto Y — HY), calcolarne il 3,85% e dividere per 12 il risultato per ottenere l'affitto mensile applicabile. Il valore «Y» si ottiene — dice il Ddl — moltiplicando tutta una serie di fattori: superficie convenzionale, costo di costruzione e coefficienti correttivi. Sempre in termini algebrici:

$$Y = A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times I,$$

dove:

A) E' il costo base pari, per gli edifici costruiti entro il 31 dicembre 1975, a 250 mila lire per gli immobili situati nelle regioni centro-settentrionali ed a 225 mila lire per altre regioni.

B) E' la superficie convenzionale determinata sommando l'intera superficie dell'unità immobiliare, il 50% della superficie dell'autorimessa singola, il 20% del posto auto in autorimessa comune, il 25% di balconi, terrazze e cantine. La superficie convenzionale comprende inoltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del locatario e il 10% della superficie condominiale a verde; va detratto il 30% della superficie dei vani alti meno di un metro e settanta centimetri.

C) E' il coefficiente correttivo della superficie, pari a 1, per unità immobiliari superiori a 70 metri quadrati, a 1,10 per unità immobiliari di superficie compresa tra 46 e 70 metri quadrati, a 1,20 se la superficie è inferiore a 46 metri quadrati.

D) E' il coefficiente relativo al tipo di immobile, secondo la categoria catastale (pari a 2 per abitazioni signorili, 1,25 per abitazioni civili, 1,05 per abitazioni di tipo economico, 0,80 per abitazioni di tipo popolare, 0,60 per abitazioni di tipo ultrapopolare o rurale, 1,40 per i villini, 0,80 per gli «alloggi tipici dei luoghi»).

E) E' il coefficiente relativo all'ampiezza demografica del comune in cui è situato l'immobile (pari a 1,20 per comuni con più di 400 mila abitanti, 1,10 per comuni superiori ai 250 mila abitanti, 1,05 per comuni superiori a 100 mila abitanti, 0,95 per comuni sopra i 50 mila abitanti, 0,90 per comuni sopra i 10 mila abitanti, 0,80 per comuni fino a 10 mila abitanti).

F) E' il coefficiente relativo all'ubicazione dell'immobile nel territorio del comune. Per i comuni con più di ventimila abitanti è pari a 0,85 per la zona agricola, 1 per la zona periferica, 1,20 per la zona intermedia tra periferia e centro nonchè per le zone di pregio particolare, 1,30 per il centro storico. Nei comuni inferiori a ventimila abitanti il coefficiente è uguale a 0,85 per la zona agricola, 1 per il centro edificato, 1,10 per il centro storico. I comuni possono stabilire uno speciale

coefficiente (0,90) per edifici particolarmente degradati.

G) E' il coefficiente relativo al piano delle abitazioni situate in edifici a più piani: 0,80 per il seminterrato, 0,90 per il piano terreno, 1 per le abitazioni ai piani intermedi e all'ultimo piano, 1,20 per l'attico.

H) E' il fattore correttivo che tiene conto dell'età dell'immobile: si applicherà infatti un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, coefficiente che sarà pari all'1% per i successivi quindici anni e allo 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

I) E' il coefficiente che tiene conto dello stato di conservazione (il ministro dei Lavori pubblici dovrà definire i criteri): 1 per una conservazione normale, 0,80 se essa è mediocre, 0,60 per uno stato di conservazione scadente.

Ecco un esempio di calcolo, relativo ad un appartamento di 200 metri quadrati (con 20 metri quadrati di cantina, 16 metri quadrati di autorimessa singola, 50 metri quadrati di terrazze e balconi e 20 metri quadrati di verde condominiale), che sia situato in una zona periferica del comune di Roma, al quarto piano di un immobile civile costruito vent'anni fa, in normale stato di conservazione.

Applicando i parametri previsti dalla legge, si ha un fitto massimo di circa 235 mila lire mensili. Infatti il costo base (« A ») è di 250 mila lire; la superficie convenzionale (« B ») è di 227,50 metri quadrati; il coefficiente correttivo della superficie (« C ») è uguale a 1; il coefficiente del tipo di immobile (« D ») è uguale a 1,25; il coefficiente dell'ampiezza demografica del comune (« E ») è uguale a 1,20; il coefficiente dell'ubicazione nel comune (« F ») è uguale a 1; il coefficiente relativo al piano (« G ») è uguale a 1; il coefficiente dello stato di conservazione (« I ») è uguale a 1.

Moltiplicando tutti questi fattori si ottiene il valore (« Y ») di 85 milioni 312 mila lire. Il fattore correttivo relativo alla vetustà (« H ») sarà pari al 14% e di conseguenza il valore si ridurrà a 73 milioni 368 mila lire circa (si tratta del valore indicato nella formula come « Y - HY »). Il 3,85 per cento di tale valore, diviso per dodici, dà appunto 235 mila lire circa.